

Årsredovisning

för

Brf Svärsliljan 1

769618-3065

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15

Styrelsen för Brf Svärds Liljan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen och föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-11. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-07. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Mässen 2 och Tunet 3 i Solna kommun. Fastigheterna är uppförda i regi av JM och den totala anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 208 180 tkr. Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades augusti 2009 och avslutades december 2009. Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret efter JM under 2010. Föreningens ursprungliga lånefinansiering uppgick då till 51 000 tkr.

På fastigheten finns två flerbostadshus innehållande 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 730 m².

Lägenhetsfördelning

23 st	2 rok
14 st	3 rok
26 st	4 rok
5 st	5 rok

Föreningen disponerar över 36 garageplatser samt 9 utomhus parkeringsplatser samtliga med motorvärmarruttag. 9 st av garageplatserna är utrustade med laddbox.

Fastigheterna har åsatts värdeår 2009. För bostadslägenheterna utgick halv fastighetsavgift, till och med år 2019. Från år 2020 utgår full fastighetsavgift. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler och garage. Taxeringsvärde uppgår till 188 918 000 varav 62 192 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom avtal via "Bostadsrätterna" hos Folksam. Skadedjursdelen är via dem återförsäkrad hos Anticimex.

Innehav av lokaler

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m2</u>	<u>Kontraktstid</u>
Puls och Träning Franchise Sweden AB	Träningslokal	80	2023-09-30
TeliaSonera Sverige AB	Mobilmaster	7	2025-09-30

Gemensamanslagningar

Tillsammans med Brf Mässen i Järvastaden, ansvarar för gemensamhetsanläggning avseende köryta, dagvattensanläggning och därmed tillhörande anläggningar.

Värme och ventilation

Frånluftsvärmepump ansluten till ventilationssystemet från varje lägenhet för värmeåtervinning. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet hos Norrenergi AB. Beräknad energiprestanda uppgår till 84 kWh/m2 per år enligt upprättad energideklaration från 2019. Denna deklARATION skall göra det möjligt för våra medlemmar att ansöka om så kallade gröna bolån.

Bostäderna har FX-system med tilluft via tilluftsradiorer. Samlingsfläktar inom fläktrum ger grundflöde i lägenheter. Till samlingsfläktar är värmeåtervinningsbatterier kopplade.

Bredbandsanslutning

Anslutning till "TriplePlay" med Telia Sverige AB, gällande fram till 2027-01-15. Bredband fiberlan 1000/1000 Mbit/s (med WiFi och HD-box), vilket ingår i avgiften till föreningen.

Inre underhåll

Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens underhåll. Enligt tidigare års styrelsebeslut, har föreningen dock övertagit ansvaret för bytet av samtliga tilluftsfilter i fastigheterna. Byte av tilluftsfilter utförs årligen på föreningens bekostnad.

Teknisk förvaltning

Wahlings Installationservice AB (WIAB) ansvarar för föreningens tekniska förvaltning. Service av hissar (I.T.K.), städning (Lottas städ), trädgårdsskötsel (Inne & Utemiljö AB. fram till april 2022), snöröjning och sandning (ABIMA).

Ekonomisk förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Planerad verksamhet för kommande år

Prioriterade arbeten för 2023 är:

Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperiod:

- Inom ett år, beräknas understiga 500 tkr.
- Senare än ett år men inom fem år, beräknas understiga 2000 tkr (främst målningsarbeten enligt underhållsplan)

Verksamhet under året, utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen

Laddare för elfordon

Styrelsen har beslutat att efter noggrann utredning och bedömning av framtida behov installera laddutrustning för eldrivna fordon på samtliga parkering- och garageplatser.

Styrelsen har ansökt om och fått beviljat ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket med 50% av totala kostnaden för denna åtgärd.

Framtida bedömning

Fortsatt samarbete med "Svenska Bolån" för att förhandla våra lån hos bankerna.

Vi räknar inte med att kunna göra extra amorteringar under 2023 utan istället i görligaste mån, finansiera pågående projekt.

De flesta av våra kostnader är taxeburna och därför inte påverkbara annat än genom minskad förbrukning. Detta gäller främst vatten, energi och avfallshantering.

Avtalet med P&T har förlängts till och med 2023-09-30 och förhandling pågår..

Trädgård

Under året har vi avslutat samarbetet med "Inne- och Utemiljö AB" efter som de inte levde upp till våra förväntningar om innehållet i avtalet.

Ny entreprenör fr. o. m. april 2023 blir därför "Sjölanders Mark & Miljö AB"

Föreningen har införskaffat 1 st gräsklippare vilket medger att medlemmarna till viss del själva kan sköta trädgården.

Underhåll

Inget större underhåll är planerat under de kommande åren.

Förutom löpande driftkostnader och räntor, ska intäkterna täcka planerat underhåll.

Därutöver sker fondering för framtida underhåll med 331 tkr.

Kassaflöde från rörelsen bör därmed uppgå till minst 331 tkr och eventuellt överskott därutöver kommer att användas till finansiering av pågående projekt.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Anker Paulsen, ordförande Siroos Mansoorinia, kassör Sofia Isaksen, vice ordförande Sandra Kraft, sekreterare Prabal Acharjee, ledamot
Suppleanter	Christina Svahn Stefanie Nauman Magnus Wester
Revisor	Tomas Ericson, Borev Revision AB
Valberedning	Ulf Westin Mattias Friström

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening, med upplåtelse av 68 bostadsrättslägenheter samt uthyrning av 2 kommersiella lokaler. I föreningen finns 36 garageplatser samt 9 parkeringsplatser. 9 av garageplatserna är försedda med laddbox.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av föreningens lån på 33,9 Mkr med SEB som fortsatt kreditgivare. Alla våra fyra lån om totalt 33,9 Mkr har omförhandlats till rörlig ränta "Stibor 7 dagar" som var det mest fördelaktiga som kunde uppnås givet det allmänna ränteläget.

Föreningen har under året med hjälp av Rise fortsatt att genomföra provborring i fasaden för att undersöka konditionen och eventuella skador pga fasadernas konstruktion. Undersökning visar att problem finns.

Prover har även tagits inifrån lägenheter. JM är informerade om resultatet. Detta har gjorts inom den 8-åriga utökade ansvarsperioden som löper efter den 2-åriga garantins utgång. I denna period är det fastighetsägarens ansvar att bevisa uppsåtligt fel. JM har bekräftat att de mottagit anmälan. Ärendet kommer att fortgå under 2023. Vi har överlåtit till vårt juridiska ombud "Nordia" att sköta den fortsatta dialogen med JM.

Det beslutades vid budgetgenomgång på styrelsemöte 2021-01-12 att höja avgiften till föreningen med 3% från 2022-01-01 baserat på ökande kostnader.

Solceller och IMD

Efter beslut på stämma 2022 angående installation av solceller har styrelsen arbetat med att ta fram förutsättningar för installation av detta. Arbetet har bedrivits i projektform med både medlemmar ur styrelsen samt adjungerade medlemmar från föreningen, för att skapa en stor bredd i undersökningarna. Resultatet från arbetet har mynnat ut i förslag gällande utförande samt val av leverantörer som styrelsen kommer att besluta om under 2023.

Interspol har genomfört spolning av avloppsstammar och stickledningar i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 104 (106) medlemmar. Under året har 9 (4) medlemmar tillträtt samt 11 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (3) överlåtelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade 2022-11-22 att höja månadsavgiften med 8% fr om 2023-01-01 på grund av ökande kostnader för främst räntor, el och värme.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 150	4 040	4 045	3 928	3 917
Soliditet (%)	82,0	81,4	81,0	80,2	79,5
Resultat efter finansiella poster	-189	-250	-107	-194	-147
Årets resultat exkl. avskrivn., tkr	1 576	1 524	1 664	1 571	1 619
Årsavgift, kr/kvm boyta	611	593	593	571	563
Lån kr/kvm boyta	5 923	6 010	6 359	6 616	6 917
Lån, årets utgång, tkr	33 939	34 438	36 438	38 438	40 189
Ränta, kr/kvm boyta	34	66	78	77	68
Fastighetsel, kr/kvm	34	36	35	39	46
Uppvärmning, kr/kvm	61	56	51	54	52

(Boa 5730 kvm - 5810 kvm, ink. lokal)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 194 000	88 050 000	2 894 650	-1 316 456	-249 712	158 572 482
Avsättning till yttre fond			145 250	-145 250		0
Avs yttre fond över stadgar			185 282	-185 282		0
Disposition av föregående års resultat:				-249 712	249 712	0
Årets resultat					-189 295	-189 295
Belopp vid årets utgång	69 194 000	88 050 000	3 225 182	-1 896 700	-189 295	158 383 187

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 896 700
årets förlust	-189 295
	-2 085 995

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	145 250
reservering fond för yttre underhåll över stadgar	185 282
i ny räkning överföres	-2 416 527
	-2 085 995

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 150 380	4 039 906
Övriga rörelseintäkter		9 295	0
Summa rörelseintäkter		4 159 675	4 039 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 543 368	-1 503 970
Övriga externa kostnader	4	-644 894	-481 946
Personalkostnader	5	-200 365	-152 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 765 205	-1 773 245
Summa rörelsekostnader		-4 153 833	-3 912 114
Rörelseresultat		5 842	127 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 186	-377 549
Summa finansiella poster		-195 137	-377 504
Resultat efter finansiella poster		-189 295	-249 712
Resultat före skatt		-189 295	-249 712
Årets resultat		-189 295	-249 712

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	191 711 074	193 476 279
Byggnadsinventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 711 074	193 476 279
Summa anläggningstillgångar		191 711 074	193 476 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 145	1 781
Övriga fordringar		24	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 102	98 303
Summa kortfristiga fordringar		117 271	100 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 282 890	1 314 789
Summa kassa och bank		1 282 890	1 314 789
Summa omsättningstillgångar		1 400 161	1 414 899
SUMMA TILLGÅNGAR		193 111 235	194 891 178

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 244 000	157 244 000
Fond för yttre underhåll		3 225 182	2 894 650
Summa bundet eget kapital		160 469 182	160 138 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 896 700	-1 316 456
Årets resultat		-189 295	-249 712
Summa fritt eget kapital		-2 085 995	-1 566 168
Summa eget kapital		158 383 187	158 572 482
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 938 750	35 438 750
Leverantörsskulder		127 477	184 329
Skatteskulder		14 175	13 329
Övriga skulder	11	24 000	23 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	623 646	658 513
Summa kortfristiga skulder		34 728 048	36 318 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 111 235	194 891 178

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-189 295	-249 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 765 205	1 773 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 575 910	1 523 533
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 163	-2 121
Förändring av leverantörsskulder		-56 852	136 204
Förändring av kortfristiga skulder		-33 794	-39 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 468 101	1 617 967
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-31 899	617 967
Likvida medel vid årets början		1 314 789	696 822
Likvida medel vid årets slut		1 282 890	1 314 789

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 502 291	3 400 283
Hyror lokaler	169 864	165 839
Hyror garage och parkeringsplatser	461 445	457 024
fastighetsskatt	3 576	3 576
Överlåtelse-/pansättningsavg	10 796	9 497
Diverse övr intäkter	2 408	3 687
	4 150 380	4 039 906

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning	349 768	327 877
El	194 783	206 375
Vatten och Avlopp	97 998	93 165
Snöröjning/Sandning	59 718	87 229
Sophämtning	92 535	94 551
Hissar	36 970	41 780
Städning	111 458	97 153
Trädgårdsskötsel	66 451	68 663
Bredband	168 538	183 925
Reparation och underhåll	307 693	236 380
Övriga fastighetskostnader	21 590	31 846
Teknisk förvaltning	35 866	35 026
	1 543 368	1 503 970

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt	142 472	137 462
Fastighetsförsäkring	58 818	55 649
Förvaltningsarvoden	105 785	102 891
Revision	22 938	17 900
Övriga Förvaltningskostnader	314 881	168 044
	644 894	481 946

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	156 975	119 000
Sociala kostnader	43 390	33 953
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.	200 365	152 953

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 252 046	208 252 046
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 252 046	208 252 046
Ingående avskrivningar	-14 775 767	-13 010 562
Årets avskrivningar	-1 765 205	-1 765 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 540 972	-14 775 767
Utgående redovisat värde	191 711 074	193 476 279
Taxeringsvärden byggnader	126 726 000	99 576 000
Taxeringsvärden mark	62 192 000	55 249 000
	188 918 000	154 825 000

Not 7 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 200	40 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 200	40 200
Ingående avskrivningar	-40 200	-32 160
Årets avskrivningar	0	-8 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 200	-40 200
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telia Sverige AB	14 062	15 368
Förvaltningsarvode	29 318	25 724
I.T.K.	30 005	29 329
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 750	6 650
Försäkringspremier	20 043	18 732
Datakommunikation	3 996	0
Snöröjning	8 928	2 500
	113 102	98 303

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som förfaller till omförhandling nästkommande räkenskapsår redovisas från och med år 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår			0	1 000 000
SEB	2,92	2023-12-28	9 162 600	9 162 600
SEB	2,86	2023-01-28	7 304 000	7 804 000
SEB	0,31	2023-01-28	8 722 750	8 722 750
SEB	0,31	2023-01-28	8 749 400	8 749 400
			33 938 750	35 438 750

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig låneskuld. Bostadsrättsföreningar finansierar normalt sett en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. Ofta är inte avsikten att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ska ersättas med nytt lån.

Not 11 Övriga Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	24 000	23 400
Elkostnad	0	375
	24 000	23 775

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden	156 975	119 000
Upplupna sociala avgifter	49 321	37 389
Upplupna räntekostnader	23 387	21 507
Upplupna driftskostnader	98 644	104 659
Förskottsbetalda hyror	273 319	354 958
Revisionsarvode	22 000	21 000
	623 646	658 513

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	54 100 000	54 100 000

Solna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sandra Kraft

Siroos Mansoornia

Anker Paulsen

Sofia Isaksen

Prabal Acharjee

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB